PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton et RMR de Brantford

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Marché du neuf

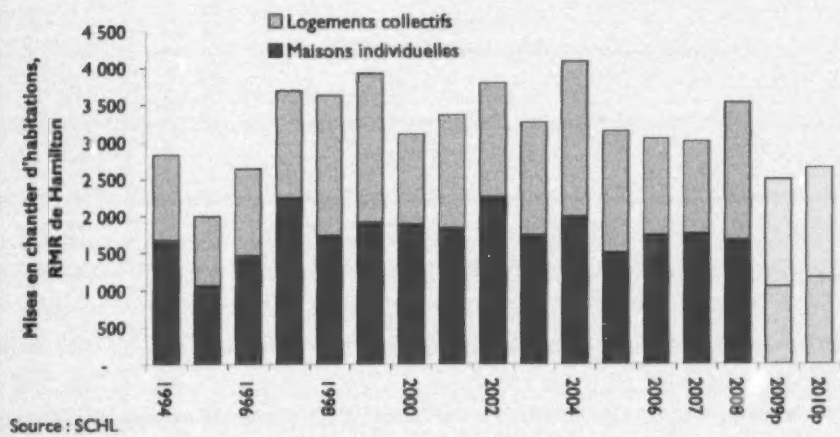
Le marché du neuf s'adapte à la conjoncture

Cette année, à Hamilton, les mises en chantier d'habitations vont diminuer de 29 %, pour se chiffrer à 2 500, avant de se redresser de 6 % l'an prochain. La construction sera tempérée par le ralentissement économique et le choix plus grand offert sur le marché de la revente.

Bien qu'on s'attende à une baisse pour tous les types de logements, le repli des mises en chantier sera particulièrement marqué du côté des maisons individuelles. En effet, moins de 50 % des logements commencés d'ici la fin de 2010 seront de ce type. La construction de maisons en rangée et d'appartements en copropriété prendra encore de la vigueur, ce qui

Figure 1

Mises en chantier d'habitations à Hamilton



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Le marché du neuf s'adapte à la conjoncture

3 **Marché de la revente**
Contraction du marché de la revente

4 **Tendances économiques**
Hausse du taux de chômage
Taux hypothécaires

6 **Resumé des prévisions**

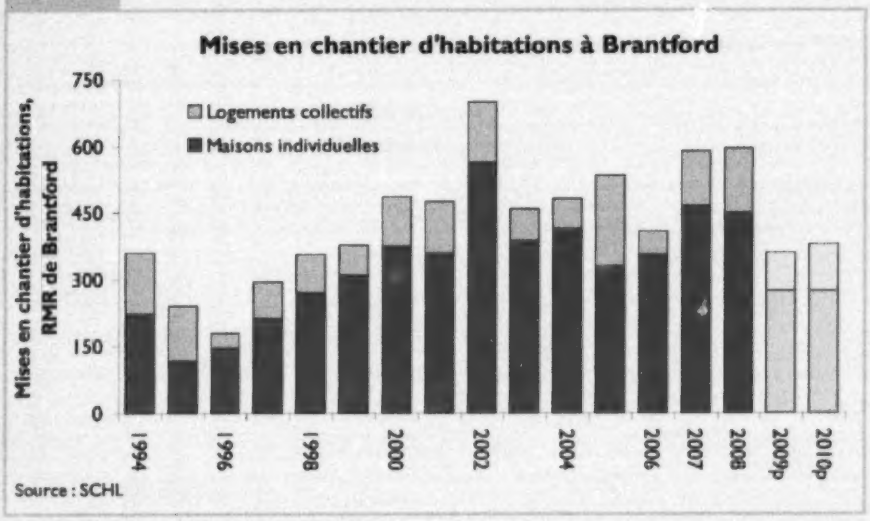
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



s'explique surtout par l'attrait grandissant que suscite le mode de vie associé à la copropriété auprès de tous les types de ménages. À Hamilton Mountain, un immeuble d'appartements en copropriété haut de gamme tout juste achevé est sur le point d'offrir ce mode de vie à ses nouveaux occupants, notamment des baby-boomers souhaitant habiter dans un logement plus petit. Une distribution par sous-marché montre qu'environ la moitié des unités commencées dans la RMR seront situées à Burlington, tandis que les autres seront disséminées ici et là dans le reste du territoire.

La baisse d'activité sur le marché du neuf indique que les constructeurs et les acheteurs hésitent à agir lorsque la conjoncture économique est incertaine. Les constructeurs continuent de privilégier l'achèvement des travaux en cours et la vente des logements en stock, de sorte qu'ils reportent à plus tard les mises en chantier projetées. Le cumul annuel des mises en chantier accuse un retard de 31 % par rapport à ce qu'il était à la fin du premier trimestre de 2008, tandis que le nombre de logements en construction a augmenté dans la même proportion; cela laisse entendre qu'il y a eu un déplacement des ressources, c'est-à-dire que les constructeurs ont délaissé les nouveaux chantiers pour concentrer leurs efforts sur les immeubles en construction. Plus du tiers des habitations en construction à Burlington sont des copropriétés (maisons en rangée et appartements).

À Brantford, au premier trimestre de 2009, le prix moyen des maisons individuelles a diminué de 3,5 %, d'une année à l'autre, pour s'établir à 282 000 $. Bien que le cumul annuel des mises en chantier d'habitations soit égal à ce qu'il était l'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles ont presque triplé dans la ville de Brantford. Toutefois, cette croissance risque fort de s'essouffler durant l'année, en raison de la grande quantité de logements neufs invendus. Ceux-ci étaient au nombre de 116 à la fin des trois premiers mois de 2009 et étaient tous des maisons individuelles ou en rangée.

Compte tenu de la conjoncture économique, il est possible qu'à Brantford certains acheteurs préfèrent une habitation existante, moins chère qu'une propriété neuve. L'accumulation du stock de logements non écoulés pèsera sur le prix moyen cette année, et les constructeurs pourraient attendre que les unités achevées soient vendues avant d'en commencer d'autres. On prévoit donc que les mises en chantier se chiffreront à 400 en 2009 et à 420 en 2010.

L'an dernier, l'Indice des prix des logements neufs, qui mesure la variation du prix d'habitations neuves de qualité comparable, a commencé à plafonner. Récemment, le prix des propriétés s'est mis à décroître dans plusieurs sous-marchés de la RMR, quoique le recul ait été moindre sur le marché du neuf que sur le marché de la revente. À Ancaster et Burlington, secteurs où les prix sont les plus élevés et où se trouvent la moitié des logements ayant été écoulés, les prix ont encore augmenté. Cela indique que des acheteurs continuent de s'intéresser aux habitations haut de gamme et veulent tirer parti des bas taux hypothécaires.

Marché de la revente

Contraction du marché de la revente

Depuis le début de l'année, les ventes S.I.A.® ont diminué de 23 % par rapport à la même période en 2008 dans la RMR de Hamilton. On

s'attend à ce qu'elles fléchissent de 21 % en 2009, pour se chiffrer à 9 600, avant de remonter en 2010. À Brantford, elles descendront de 29 % cette année, pour s'établir à 1 500, avant d'augmenter de 5 % l'an prochain (1 575). Le ralentissement du marché de l'emploi et la réduction des dépenses des consommateurs, qui se montrent plus prudents, auront un effet modérateur sur la demande de logements existants. En 2010, la situation du marché de l'habitation s'améliorera sous l'effet d'une reprise graduelle de l'économie.

On trouve davantage d'accédants à la propriété sur le marché, ce qui implique qu'un bon nombre des logements achetés seront des maisons individuelles des fourchettes de prix inférieures et d'autres types d'habitations pour premier acheteur, comme des maisons en rangée et des appartements en copropriété. Les ventes reculeront dans tous les sous-marchés de la RMR, et la baisse des prix sera plus importante dans quelques-uns des marchés les plus chers et dans ceux où les prix ont le plus monté ces dernières années. Par exemple, au premier trimestre, le prix de revente moyen des maisons individuelles situées à Ancaster, Burlington et Flamborough, secteurs où les prix sont les plus élevés (ils dépassaient 400 000 $ l'an passé) a fléchi pour s'établir respectivement à 398 000 $, 363 000 $ et 334 000 $. Les ventes de logements existants ont fondu de plus de moitié dans ces trois secteurs, mais c'est celui de Burlington qui a accusé la plus forte baisse. À Brantford, le prix moyen descendra à 208 000 $ cette année.

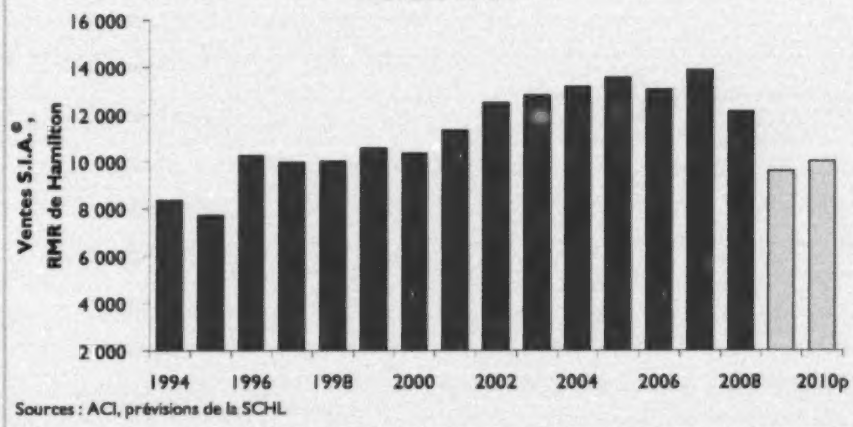
Puisque la diminution des prix y a été moins importante que dans les autres secteurs, les acheteurs qui profitent des conditions actuelles sont moins nombreux à Brantford.

Les accédants à la propriété sont avantagés par le fait que les logements sont plus abordables que l'an passé sur le marché de la revente de Hamilton, car les prix ont diminué et les taux hypothécaires sont bas. On évalue l'abordabilité des habitations en comparant le revenu moyen réel des propriétaires et des locataires au revenu moyen nécessaire pour acquérir un logement. Le revenu réel des propriétaires dépasse le revenu nécessaire, et l'écart est plus important qu'en 2006, d'où une plus grande abordabilité. De plus, pour les locataires qui accèdent à la propriété et qui, pour la plupart, profitent sans doute de la diversité des produits hypothécaires qui leur sont offerts, les logements sont nettement plus abordables qu'il y a un an. L'écart, en pourcentage, entre le revenu moyen réel des locataires et le revenu nécessaire pour acquérir une habitation est désormais aussi bas qu'il l'était en 1996, juste avant que ne débute la poussée des prix qui a duré dix ans. Les accédants à la propriété représentent environ 15 % des ménages locataires; en général, leur revenu annuel est supérieur à celui de la plupart des autres locataires. Les répercussions de la plus grande abordabilité des logements seront plus visibles en 2010, lorsque la situation économique s'améliorera.

Le nombre moyen de nouvelles inscriptions fléchira d'environ 6 % en 2009, car moins de propriétaires sont intéressés à mettre leur habitation en vente dans un contexte d'incertitude. La détérioration de la conjoncture économique à Hamilton entraînera une réduction des transactions immobilières. Le vendeur type sera un propriétaire cherchant à tirer parti de la diminution des prix pour acquérir une habitation plus grande, ou alors un propriétaire

Figure 3

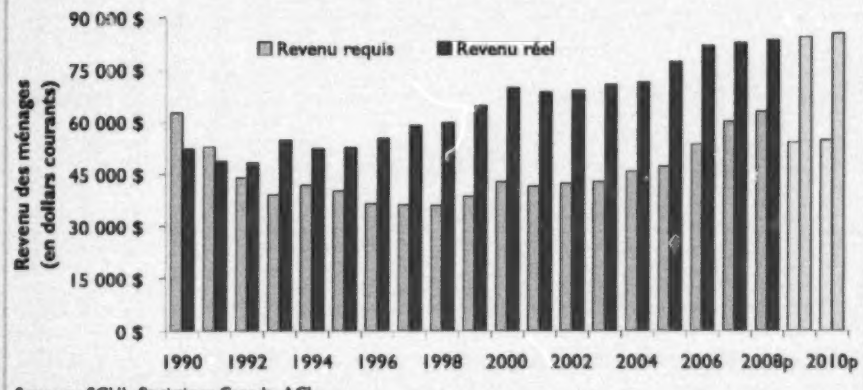
Les ventes de logements existants à Hamilton se redresseront



Sources : ACI, prévisions de la SCHL

Figure 4

Les frais relatifs à la possession d'une habitation à Hamilton se replient



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

pressé de quitter son logement. Par contre, le volume moyen des ventes continuera de baisser plus rapidement que le nombre d'inscriptions, si bien que le marché se rapprochera cette année de la limite inférieure de la zone de marché équilibré.

À l'heure actuelle, les prix reculent dans tous les marchés et pour tous les types de logements, ce qui indique que les acheteurs profitent de la détente du marché et font des offres d'achat à un prix inférieur au prix d'inscription. Seulement quelques propriétés se sont vendues au prix demandé pendant le premier trimestre de 2009. Même si on prévoit que le prix moyen des habitations existantes diminuera de près de 5 % cette année, une bonne partie de la baisse des prix attendue cette année sera attribuable aux types de logements achetés. Puisqu'il se vendra davantage d'unités dans les fourchettes de prix inférieures, le prix moyen descendra à 267 000 $ sur le marché de la revente en 2009.

Tendances économiques

Hausse du taux de chômage

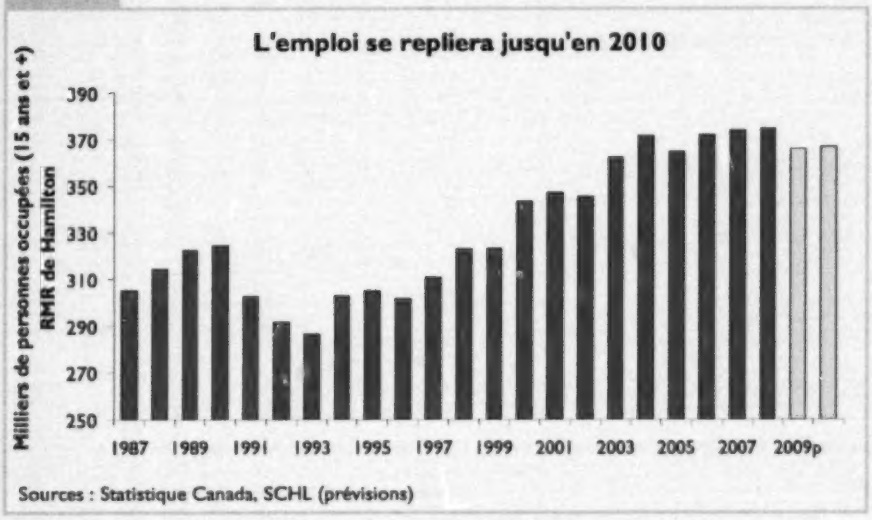
D'autres suppressions d'emplois sont prévues en 2009, et le taux de chômage restera à 8,7 %. Le nombre total d'emplois dans les secteurs de la production de biens et des services de Hamilton a diminué au cours des derniers mois, ce qui a mené à un taux de chômage de 8,7 % au premier trimestre de 2009. En 2010, des mesures fiscales visant à stimuler l'économie contribueront à améliorer la situation de l'économie et du marché de l'habitation à Hamilton.

Les fermetures d'usines, temporaires ou définitives, sont à la hausse. Ainsi, au premier trimestre de 2009, près de 3 000 emplois ont été perdus dans le secteur manufacturier par rapport à la même période en 2008. La chute de la demande mondiale d'acier a nui à la production sidérurgique à Hamilton, ainsi qu'aux secteurs connexes, comme la distribution et la fabrication de l'acier. De plus, beaucoup de projets du secteur manufacturier ont été interrompus. Certains employés de ce secteur sont admissibles à la retraite et pourraient décider de prendre leur retraite plus tôt au lieu de chercher du travail ailleurs. Les dépenses fiscales et les investissements dans les infrastructures stimuleront l'emploi à l'échelle locale, en particulier dans le secteur de la construction.

Au premier trimestre, malgré les difficultés éprouvées par le secteur des services au cours des derniers mois à cause du repli des ventes au détail et de la moins grande consommation de services non essentiels, l'emploi a augmenté de 10 %, d'une année à l'autre, dans les soins de santé et le secteur de l'aide sociale. Les sciences de la santé jouent un rôle de plus en plus crucial dans la croissance de l'économie locale.

À Brantford, le marché de l'emploi est davantage tributaire du secteur de la fabrication, dont dépendent plus du quart des postes. L'emploi continue d'être miné par les mises à pied et les fermetures d'usines temporaires, qui sont surtout attribuables au ralentissement de l'industrie automobile. Le taux de chômage a atteint un nouveau sommet, de 9,6 %, en mars – du jamais vu en plus de 10 ans. Toutefois, des projets laissent entrevoir une embellie de l'économie de Brantford. La construction d'écoles, l'ajout de nouveaux programmes d'études postsecondaires et l'aménagement

Figure 5



d'infrastructures vont créer des emplois sur le marché local. On prévoit que le taux de chômage s'établira à 9,2 % en 2009 et qu'il sera légèrement plus bas en 2010.

Le nombre réduit de personnes occupées à Hamilton et à Brantford a fait baisser le volume des ventes de logements, car les ménages réévaluent l'état de leurs finances. Cette année, ce sont surtout des accédants à la propriété ayant un emploi stable et une mise de fonds suffisante qui achèteront les logements pour propriétaire-occupant. Beaucoup d'entre eux seront intéressés par des habitations ciblant les premiers acheteurs, comme les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les ménages qui s'inquiètent de leur situation d'emploi vont probablement continuer d'habiter au même endroit; certains envisageront peut-être de devenir locataires ou d'acquéri ' un logement plus petit.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base rela-tivement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 6

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 059	13 866	12 110	9 600	-20,7	10 000	4,2
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	18 414	18 988	19 711	19 200	-2,6	19 600	2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	248 754	268 857	280 790	267 000	-4,9	258 000	-3,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 741	1 761	1 675	1 050	-37,3	1 175	11,9
Logements collectifs	1 302	1 243	1 854	1 445	-22,1	1 475	2,1
Jumelés	138	94	132	45	-65,9	50	11,1
Maisons en rangée	948	922	1 224	975	-20,3	1 000	2,6
Appartements	216	227	498	425	-14,7	425	0,0
Tous types de logement confondus	3 043	3 004	3 529	2 495	-29,3	2 650	6,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	392 305	365 357	404 532	400 000	-1,1	422 000	5,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,5	4,5	3,1	-3,8	-	-2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	3,5	3,2	2,9	-0,3	3,0	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	796	824	836	850	-	865	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	371 900	374 000	375 000	366 000	-2,4	366 500	0,1
Croissance de l'emploi (%)	1,8	0,6	0,1	-2,4	-	0,1	-
Taux de chômage (%)	5,9	6,0	6,2	8,7	-	8,8	-
Migration nette [1]	98 768	68 759	78 217	85 500	9,3	91 900	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 139	2 305	2 097	1 500	-28,5	1 575	5,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 287	3 451	3 668	3 600	-1,9	3 675	2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	198 716	209 151	218 890	208 000	-5,0	205 000	-1,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	357	466	283	275	-2,8	275	0,0
Logements collectifs	52	123	149	85	-43,0	105	23,5
Jumelés	2	16	4	5	25,0	5	0,0
Maisons en rangée	47	107	116	65	-44,0	80	23,1
Appartements	3	0	29	15	-48,3	20	33,3
Tous types de logement confondus	409	589	432	360	-16,7	380	5,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	190 810	222 900	253 849	240 000	-5,5	252 000	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	182 000	195 000	235 000	--	n/a	--	n/a
Jumelés	--	--	158 000	--	n/a	--	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,9	2,4	2,2	-0,2	2,2	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	712	749	752	760	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-1,42	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	50 600	51 100	51 800	50 600	-2,3	50 000	-1,2
Croissance de l'emploi (%)	2,0	1,0	1,4	-2,3	-	-1,2	-
Taux de chômage (%)	6,3	6,2	6,3	9,2	-	9,1	-
Migration nette (Ont) [1]	83 561	85 809	87 805	88 600	0,9	95 000	7,2

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64305_2009_B01